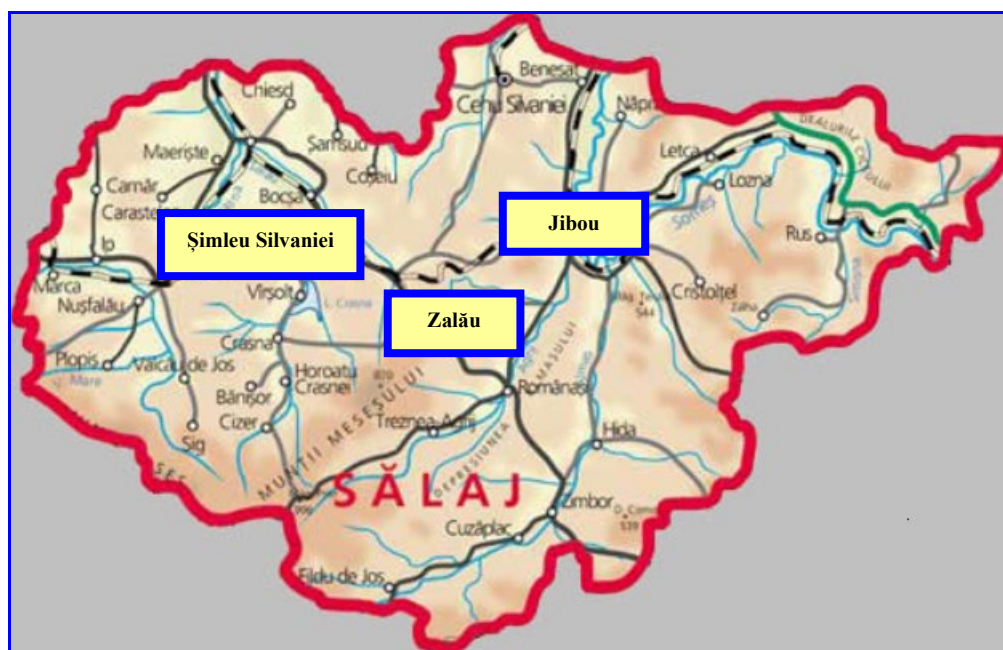


STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR

JUDEȚUL SĂLAJ



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ

Valabilitate: 2023

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime de pe piața imobiliară a județului Sălaj din anul 2022 și este destinat utilizării în anul 2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

STUDIUL DE PIAȚĂ

(sinteza)

1. <i>Beneficiar</i>	CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ
2. <i>Executant</i>	NAPOCA BUSINESS SRL
3. <i>Obiectul studiului de piață</i>	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Sălaj
4. <i>Scopul studiului de piață</i>	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime de pe piața imobiliară a județului Sălaj din anul 2022 și este destinat utilizării în anul 2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.
5. <i>Baza de elaborarea a studiului de piață</i>	<ul style="list-style-type: none">◆ Contractul de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant;◆ Recomandări ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal.
6. <i>Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață</i>	<ul style="list-style-type: none">◆ potrivit art.111 alin. (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experți evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”;◆ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) valorile / prețurile minime (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate în anul 2022 și selectate din sursele de informații disponibile;◆ conform recomandărilor ANEVAR, valoarea minimă (menționată mai sus) reprezintă un ”<i>tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal</i>”;◆ pieța imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;◆ studiul de piață a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):<ul style="list-style-type: none">○ culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2022 (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);○ culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime din oferte

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	(neajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile în anul 2022.
7. Perioada de colectare date	noiembrie 2022 – februarie 2023
8. Perioada de valabilitate a studiului de piață	Valabil pentru anul 2023, după aprobarea de către Beneficiar.
9. Declarația de conformitate	<ul style="list-style-type: none">◆ studiul de piață a fost elaborat în conformitate cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal, precum și cu cerințele Beneficiarului.◆ evaluatorul a respectat Codul Etic al profesiei de evaluator.
10. Rezultatele studiului de piață	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente zonelor imobiliare ale județului Sălaj, delimitate pe baza elementelor convenite cu Beneficiarul, conform cerințelor acestuia.

Ing. Alexandru Gliga

Expert-evaluator

Membru Acreditat EPI ANEVAR

Nr. legitimație 12920



STUDIU DE PIAȚĂ
FOND IMOBILIAR JUDEȚUL SĂLAJ

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

- ◆ Termenii de referință, care au stat la baza elaborării studiului de piață, au fost agreeți cu reprezentanții Beneficiarului (fiind parte integrantă a contractului de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant), respectiv:

Client/Beneficiar	CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ (CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ)
Executant	NAPOCA BUSINESS SRL / evaluator Gliga Alexandru (12920)
Obiectul studiului de piață	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ
Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri (minime) de pe piața imobiliară a județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ din anul 2022 și este destinat utilizării în anul 2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ.
Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață, natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	<ul style="list-style-type: none">◆ prezentul studiu de piață ia în considerare Recomandările ANEVAR privind elaborarea studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal;◆ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;◆ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) prețurile minime consemnate (în anul 2022) și ofertele (neajustate, valabile/existente în anul 2022) de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;◆ piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;◆ studiul de piață este întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	<ul style="list-style-type: none">○ culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2022 (se vor elimina/exclude din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);○ culegerea și sintetizarea ofertelor (neajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile/existente în anul 2022.
Perioada realizării	noiembrie 2022 – februarie 2023
Moneda de referință	rezultatele sunt exprimate în LEI
Data de referință a valorilor selectate	Decembrie 2022, cu valabilitate pentru anul 2023, conform precizărilor din Codul Fiscal, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.
Structurarea zonelor imobiliare și a tipurilor de proprietate imobiliară	<p>Studiul de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone imobiliare delimitate), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ terenuri extravilan (agricol sau neagricol);◆ păduri, livezi, vii (în exploatare);◆ terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);◆ case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);◆ case de vacanță și cabane (cu teren aferent);◆ apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);◆ spații comerciale;◆ spații pentru birouri și/sau administrative;◆ spații cu destinație industrială și/sau logistică;◆ anexe la diferite spații (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, platforme, piscine, bazine, rezervoare, acoperișuri, terase, parcuri, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.). <p>Zonele imobiliare delimitate sunt convenite cu reprezentanții Destinatarii (acestea nu reprezintă zona pentru impozitarea proprietății imobiliare).</p> <p>Forma și gradul de detaliere al studiului de piață a fost convenit cu reprezentanții Beneficiarului, astfel încât acesta să fie un instrument facil de utilizat în scopul pentru care a fost comandat și realizat.</p>
Sursa informațiilor pe care se bazează studiul de piață	<ul style="list-style-type: none">◆ date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite în urma solicitării Executantului, via email;◆ date de la autorități locale (primăriei, consilii locale etc.), primite în urma solicitării Executantului, via email;◆ date de la OCPI / BCPI, primite în urma solicitării Executantului, via email;◆ date din baza de date a Executantului;◆ date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	<p>construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;</p> <ul style="list-style-type: none">◆ date din mass-media locale și naționale;◆ date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);◆ date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);◆ date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.
Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	<ul style="list-style-type: none">◆ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta);◆ valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri (cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții etc. – acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) decât cele menționate în studiul de piață;◆ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și se poate tranzacționa / transfera;◆ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în zonele / localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai Beneficiarului, reprezentanți ai autorităților locale, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;◆ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;◆ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;◆ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	<p>semnificative în anul de valabilitate al studiului de piață, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață;</p> <ul style="list-style-type: none">◆ pentru proprietățile pentru care nu au fost identificate date elocvente privind valorile minime consemnate în anul 2022, nu se va selecta nicio valoare, conform recomandărilor ANEVAR în vigoare;◆ pentru situațiile în care din declarația părților implicate în transferul dreptului de proprietate rezultă valori semnificativ diferite de cele menționate în studiul de piață, se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în speță.
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a studiului de piață	<ul style="list-style-type: none">◆ Destinatarul studiului de piață decide, în condițiile legii, dacă studiul de piață (parte din acesta sau orice referire la acesta) poate fi publicat și/sau transmis unor terți;◆ valorile sunt exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului studiu de piață;◆ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;◆ selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea / acuratețea surselor de informare și de condițiile pieței imobiliare la nivelul anului 2022;◆ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netrătând cazurile particulare, speciale și/sau atipice.

- ◆ Alte precizări și elemente de corelare / conformare cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal:
 - valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cel menționat în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, insolvențe, combinări de întreprinderi etc. (acestea reprezentând cazuri particulare / speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) și/sau relativ la alte procese de evaluare (așa cum acestea sunt definite în SEV / ANEVAR);
 - studiul de piață nu conține valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți, punctual/specific, conform SEV / ANEVAR;
 - valorile selectate în cadrul studiului de piață sunt preluate ca atare din sursele la dispoziție, nefiind rezultatul unor asimilări și/sau ajustări valorice;
 - studiul de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011 și SEV / ANEVAR;
 - cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață (elaborat având în vedere recomandările mai sus menționate), nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea și/sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță (este recomandabil ca în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, modalitatea de utilizare a acestor valori să fie adecvată / în concordanță cu scopul utilizării acestora și cu speța / situația juridică specifică);
 - tipul valorii prezentat în studiul de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în SEV / ANEVAR, în vigoare;

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

- studiul de piață s-a realizat la nivel general al piețelor / zonelor imobiliare specifice (convenite cu reprezentanții Destinatarului) și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată;
- studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său - utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

2. ZONAREA PIETEI IMOBILIARE / LOCALITĂȚILOR

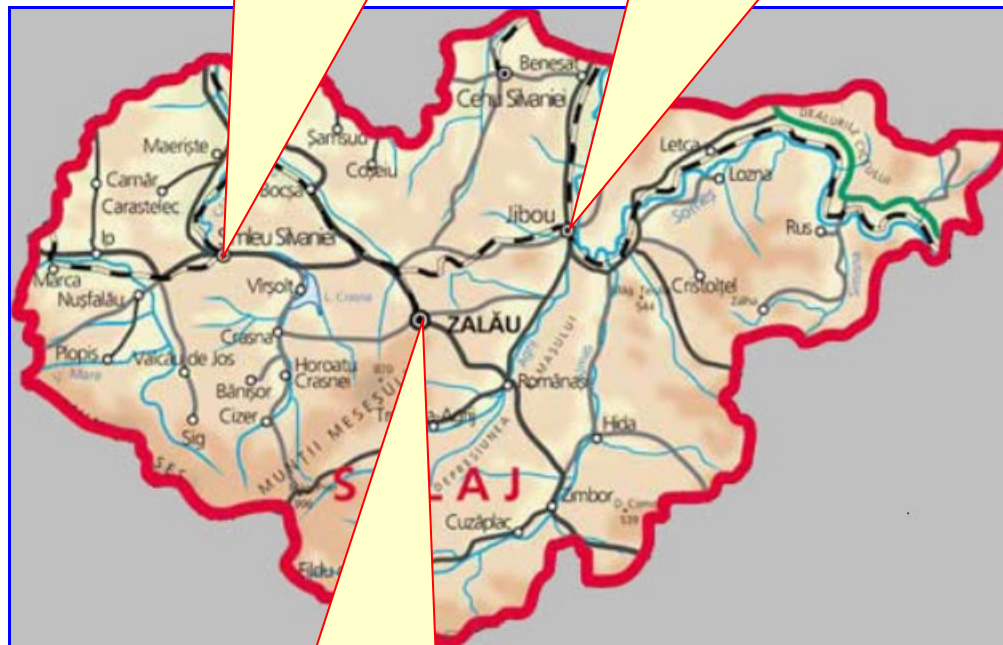
- ◆ Piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului;
- ◆ În urma studiului pieței imobiliare la nivelul județului Sălaj, s-a convenit / operat cu reprezentanții Beneficiarului, o zonare a pieței imobiliare la nivel general și la nivel de localitate, acolo unde a fost considerat necesar și adecvat – zonare în orașe și pe grupuri de localități rurale și tipuri de proprietăți imobiliare (structurate conform tabelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
- ◆ Zonarea pieței imobiliare s-a operat în funcție de comportamentul mediu-general, tipurile de proprietăți imobiliare și nivelul valoric / de prețuri al sub-piețelor imobiliare identificate;
- ◆ Sinteza zone imobiliare (grupate pe zonele aferente circumscripțiilor Judecătoriilor din județul Sălaj):

ȘIMLEU SILVANIEI

- ◆ Șimleul Silvaniei: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- ◆ Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare.

JIBOU

- ◆ Jibou: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- ◆ Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare.



ZALĂU

- ◆ Zalău: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- ◆ Localități din proximitatea municipiului Zalău: tipuri de proprietăți imobiliare;
- ◆ Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare.

3. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

- ◆ Prezentarea datelor: prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone):
 - apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);
 - terenuri intravilan;
 - case, case de vacanță și cabane (cu teren și cu anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);
 - spații comerciale, spații pentru birouri și/sau administrative;
 - spații cu destinație industrială și/sau logistică;
 - anexe la diferite spații (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, platforme, piscine, bazine, rezervoare, acoperișuri, terase, parcări, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.)
 - terenuri extravilan și păduri.
 - nota: proprietățile imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții / transfer al dreptului de proprietate (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice; benzinării etc. – estimarea valorii unor asemenea proprietăți imobiliare se face printr-un proces de evaluare a proprietății imobiliare și/sau printr-un proces de evaluare a afacerii; terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; terenuri mlăștinoase, luciu de apă, ferme piscicole etc.).
 - ◆ Surse de informare:
 - date de la autorități locale (primării, consilii locale etc.);
 - date de la birouri notariale;
 - date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;
 - date de pe site-urile de imobiliare și din mass-media locale și naționale;
 - date din baza de date a Executantului;
 - date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari, executori judecătorești, lichidatori etc.);
 - date identificate în cadrul cercetării de piață;
 - date din reviste de specialitate (reviste și alte publicații ale agențiilor imobiliare, reviste și alte publicații ale asociațiilor de experți care au legătură cu piața imobiliară etc.), programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor și date de la experți care activează pe piața imobiliară specifică.
 - ◆ Analiza și selectarea valorilor:
 - în urma colectării, sintetizării și analizării datelor obținute (care nu sunt considerate exhaustive) din sursele de informare menționate mai sus, s-au selectat valorile / prețurile minime consemnate / identificate pe piața imobiliară specifică (pe zonele imobiliare și tipurile de proprietăți imobiliare delimitate în cadrul studiului de piață) din anul 2022 (structurate conform tabelelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
 - în procesul de selectare a valorilor minime s-a ținut cont și de următoarele:
 - toate datele obținute au fost tratate cu prudență, fiind eliminate cele care nu erau în concordanță cu premisele studiului de piață;
-

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

- datele obținute (inclusiv cele din ofertele de pe piața imobiliară), focalizat pe nivelul valoric minim, au fost preluate ca atare, fără a fi ajustate;
 - unele date obținute au fost utilizate coroborat, ca bază pentru selectarea valorilor (minime/minimale) elementelor componente ale proprietăților imobiliare (teren și diferite tipuri de construcții);
 - zonele imobiliare delimitate, convenite cu reprezentanții Destinatarului, au fost diferențiate în funcție de unele tipuri de proprietăți imobiliare.
- există posibilitatea ca pe piața imobiliară specifică din anul 2022 (din motive care țin de ne-transparența pieței imobiliare și a entităților care dețin legal date aferente tranzacțiilor imobiliare) să existe consemnate și alte date decât cele colectate, sintetizate și analizate în cadrul prezentului studiu, care pot oferi o indicație diferită a unor valori minime față de cele selectate în cadrul prezentului studiu – în asemenea situații / cazuri / spețe se pot efectua evaluări punctuale, specifice (la data efectuării tranzacției / transferului dreptului de proprietate).

4. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ ȘI CONCLUZII

Rezultatele studiului de piață se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru Beneficiar, acestea fiind prezentate în tabelele anexe, pe localități și/sau zone imobiliare și/sau tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori (exprimate în LEI – conform solicitării Beneficiarului) situate la pragul minim / minimal consemnat al intervalului de tranzacționare/ofertare și care cuprind/acoperă/înglobează majoritatea datelor de piață colectate (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în conceptul de piață imobiliară specifică și termenii de referință ai studiului de piață).

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- ◆ valorile sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului studiu de piață;
- ◆ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- ◆ selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare și de condițiile / nivelul valoric (minim) al pieței imobiliare din anul 2022;
- ◆ valorile selectate se referă / tratează regula, comportamentul normal și legal al participanților de pe piața imobiliară specifică în speță și nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare (cazurile particulare, speciale și/sau atipice)
- ◆ cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață (elaborat având în vedere recomandările mai sus menționate), nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea și/sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță (este recomandabil ca în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, modalitatea de utilizare a acestor valori să fie adecvată / în concordanță cu scopul utilizării acestora și cu speța / situația juridică specifică) și nici ca referință pentru alte scopuri decât cel menționat în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, insolvențe, combinări de întreprinderi etc. (acestea reprezentând cazuri particulare / speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții);
- ◆ rezultatele și concluziile din prezentul studiu de piață – în fapt o culegere de date de piață cu selectarea valorilor minime/minimale – nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general);

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în studiu de piață se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori înscrise în studiul de piață (exemplu: zone imobiliare noi, străzi nou înființate etc.) sau se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în speță.

De asemenea, ca excepție, pentru situațiile în care din declarația părților implicate în transferul dreptului de proprietate rezultă valori semnificativ diferite față de cele menționate în studiul de piață (situație indusă de elemente particulare care nu se încadrează în conceptul de piață imobiliară specifică și termenii de referință ai studiului de piață), se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în speță.

Studiului de piață (multiplicat în numărul de exemplare solicitat de Beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva Executantului) cuprinde:

- ◆ **Anexa nr.1: Centralizator fond imobiliar din județul Sălaj;**
 - ◆ **Anexa nr.2: Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal.**
-

5. ELEMENTE DE NOUȚATE STUDIU DE PIAȚĂ 2023 / PERSPECTIVE

- ◆ contextul de reglementare privind elaborarea studiului de piață s-a modificat în sensul că evaluatorii care întocmesc studiul de piață trebuie să ia în considerare / să respecte Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal (prin acestea se recomandă ca datele de piață să fie selectate și prezentate în studiu ca atare, fără ajustări și/sau fără aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare, studiul de piață fiind considerat un element care nu se înscrie în cadrul stabilit de Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR);
- ◆ zonele imobiliare delimitate au fost convenite cu reprezentanții Destinatarii (acestea nu reprezintă zona pentru impozitarea proprietății imobiliare); forma și gradul de detaliere al studiului de piață a fost convenit cu reprezentanții Beneficiarului, astfel încât acesta să fie un instrument facil de utilizat în scopul pentru care a fost comandat și realizat;
- ◆ din considerentele prezentate de mai sus, din Studiul de piață pentru anul 2023 au fost eliminate toate elementele aferente unor proceduri de reducere valorică (cum ar fi cele specifice vechimii construcțiilor; cele specifice situării la subsol, demisol, mansardă etc. a unor unități imobiliare; cele specifice stadiilor "recepție parțială", "la gri" sau "la roșu" etc.) – valorile selectate au vizat oricum nivelul minim înregistrat pe piața imobiliară specifică în anul 2022;
- ◆ pentru situațiile în care din declarația părților implicate în transferul dreptului de proprietate rezultă valori semnificativ diferite de cele menționate în studiul de piață sau în studiul de piață nu sunt menționate valori pentru tipul de proprietate imobiliară care face obiectul transferului dreptului de proprietate, se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în speță.
- ◆ cu toată opacitatea și netransparența (din trecut și actuală) a pieței imobiliare, "actorii" implicați pe piața imobiliară (Ministerul de Finanțe, Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor, Unitățile Administrativ Teritoriale, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și alte instituții și asociații profesionale și patronale) au început să conștientizeze necesitatea unor reglementări suplimentare, care să servească și să protejeze interesul public general și să susțină mediul economic specific al pieței imobiliare;
- ◆ există actualmente preocupări și inițiative de reglementare privind transparentizarea activității pieței imobiliare, precum și privind impozitarea / taxarea la nivel adecvat, "fair & ad valorem", a proprietății imobiliare și a transferul dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare (rezultatul ar putea fi eliminarea sistemului de impozitare / taxare a transferul dreptului de proprietate bazat pe studii de piață și înlocuirea acestuia cu un alt sistem, mai adecvat, elaborat prin coroborarea inițiativelor specifice ale "actorilor" implicați pe piața imobiliară.

GHID – RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA TABELELOR VALORICE

1. Generalități

- ◆ în tabele sunt indicate valori în LEI, aferente suprafeței unitare (metru pătrat – mp) exprimate specific pe tipuri de proprietate imobiliară;
- ◆ suprafețe (în sensul prezentului studiu de piață):
 - suprafața terenului (St);
 - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0” a construcției);
 - suprafața construită desfășurată (Scd): suma pe niveluri a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - suprafața utilă (Su): suma pe niveluri a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
 - coeficient de transformare: $Scd = Su \times 1,4$; $Su = Scd / 1,4$ (se utilizează în cazul în care în documente aferente dreptului de proprietate nu sunt indicate ambele suprafețe – Scd și Su);
- ◆ unitatea de suprafață se referă, după caz, la:
 - metru pătrat – în cazul terenurilor;
 - metru pătrat de suprafață utilă (Su) – în cazul apartamentelor;
 - metru pătrat de suprafață construită desfășurată (Scd) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- ◆ locația (în sensul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, în funcție de zone specifice (identificate/constatate de Executant, pe baza datelor furnizate de către Beneficiar) de piață imobiliară, cartiere, străzi etc. (zonele de dezvoltare imobiliară nu sunt similare zonelor de impozitare, stabilite de autoritățile locale).

2. Tipuri generale de proprietate imobiliară

- ◆ Apartamente:
 - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate funcție de suprafața utilă (Su);
 - valorile se referă la apartamente „locuibile”: finalizate și cu utilități funcționale;
- ◆ Teren intravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există și/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
 - tipul terenului – intravilan (inclusiv ”curți-contrații extravilan”, cum sunt menționate în unele documente) – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Construcții
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) în funcție de tipul construcției și soluția constructivă, astfel:
 - case (inclusiv semiduplexuri, anexe utilizate rezidențial, cabane și case de vacanță);
 - spații comerciale, spații de birouri/administrative/servicii (inclusiv cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
 - spații industriale/agro-industriale/logistice;
 - garaje individuale sau comune, situate la subsol, demisol sau supraterane;

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

- anexe: șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri / acoperișuri / terase de clădire, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc..
- tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „locuibile” / „exploatabile”: finalizate, cu utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- ◆ Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
 - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, astfel:
 - teren extravilan ”arabil, pășune, fâneață, livadă, vie”;
 - teren extravilan „pădure”.
 - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).
- ◆ **Note:**
 - valorile selectate (pentru apartamente și alte tipuri de construcții) includ și valoarea cotelor părți indivize comune, dar nu includ valoarea cotei părți de teren în proprietate;
 - în cazul în care suprafața construcției nu este menționată / identificată în documente oficiale, se recomandă întocmirea documentației cadastrale specifice, pentru evidențierea suprafețelor aferente proprietății imobiliare.

3. Modul de utilizare a tabelor valorice

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
 - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
 - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după PAD – Plan de Amplasament și Delimitare, indexul orientativ de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);
 - se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren și construcție), anexe etc.;
 - se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare și apoi se calculează valoarea aferentă proprietății în speță.
- ◆ calculul valorii aferente proprietății imobiliare în speță se face după algoritmul:

$$\text{valoarea proprietății (V)} = \text{valoarea terenului (Vt)} + \text{valoarea construcției (Vc)}$$

Obs.:

- se ia în considerare valoarea terenului pentru întreaga suprafață aferentă proprietății imobiliare în speță (din suprafața de teren NU se scad suprafețele ocupate de construcții!);
- calculul valoric se operează separat pentru fiecare corp de proprietate (conform extras de CF și fișa corpului de proprietate).



CONTACT

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
tel. mobil: +40.720.043.141; +40.799.800.041; +40.799.800.042
napoca.b@gmail.com
www.napocabusiness.ro

Pentru orice întrebări suplimentare și nelămuriri privind studiul de piață vă stăm la dispoziție.

Vă mulțumim!

ANEXA NR.1																
FONDUL IMOBILIAR JUD. SĂLAJ																
Valabil 2023																
NR. CRT.	CIRCUMSCRIPȚIE JUDECĂTORIE	LOCAȚIA (ZONA IMOBILIARĂ)	VALORI													
			Ap. Su (mp)			Teren intravilan			Construcții					Teren extravilan		
			< 40	40 - 70	> 70	Suprafața până la 1.000 mp	Suprafața cuprinsă între 1.001-2.500 mp	Suprafața peste 2.500 mp	Casă (lemn, chirpici, văioagă)	Casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Spații comerciale (orice tip de spațiu comercial)	Spații industriale (indiferent de structură)	Garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Anexe (indiferent de structură)	Arabil, pășune, fâneață, livadă, vie	Pădure
lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mp	lei/mp		
ORAȘE / LOCALITĂȚI																
1	ZALĂU	ZALĂU - ZONA 1 - Centrală	3.700	3.500	3.400	340	160	100	600	3.300	3.000	880	1.100	510	2,3	1,9
		ZALĂU - ZONA 2 - Mediană	3.300	3.400	3.500	180	90	2.400		1.100						
		ZALĂU - ZONA 3 - Periferică, industrială și Stâna	3.300	3.600	3.400	130	80	40		2.400			1.000			
2	ȘIMLEU SILVANIEI	ȘIMLEU SILVANIEI	2.100	2.600	2.700	110	70	40	600	1.200	900	900	350	2,3	1,9	
		loc. aparținând orașului Șimleu Silvaniei: BIC, CEHEI, PUSTA														
3	JIBOU	JIBOU	2.100	2.000	1.800	80	30	30	600	1.500	1.500	600	970	350	2,3	1,9
		CEHU SILVANIEI														
		satele aparținând orașului Jibou: CUCEU, HUSIA, RONA, VAR satele aparținând orașului Cehu Silvaniei: HOROATU CEHULUI, MOTIȘ, NADIȘ, ULCIUG														
SATE / COMUNE																
4	ZALĂU	comune: CRIȘENI, HERECLEAN	1.300	1.300	1.300	50	30	20	600	750	1.500	880	350	1,5	1,9	
		satele aparținând comunelor: CRIȘENI, HERECLEAN														
5	ZALĂU	comune: BOCȘA, MESEȘENII DE JOS, ROMÂNĂȘI	1.300	1.300	1.300	50	30	15	600	810	1.500	880	350	1,5	1,9	
		satele aparținând comunelor: BOCȘA, MESEȘENII DE JOS, ROMÂNĂȘI														
6	JIBOU	comune: SÂNMIIHAIU ALMAȘULUI, ZIMBOR	1.300	1.300	1.300	50	30	15	600	810	1.500	880	350	1,5	1,9	
		satele aparținând comunelor: SÂNMIIHAIU ALMAȘULUI, ZIMBOR														
7	ȘIMLEU SILVANIEI	comune: NUȘFALĂU	1.300	1.300	1.300	50	30	15	600	810	1.500	880	350	1,5	1,9	
		satele aparținând comunei: NUȘFALĂU														
8	ZALĂU	comune: AGRIJ, BUCIUMI, COȘEIU, DOBRIN, MIRȘID, ȘAMȘUD, TREZNEA	1.300	1.300	1.300	50	30	15	600	810	1.500	880	350	1,5	1,9	
		satele aparținând comunelor: AGRIJ, BUCIUMI, COȘEIU, DOBRIN, MIRȘID, ȘAMȘUD, TREZNEA														
9	JIBOU	comune: GÂLGĂU, HIDA, ILEANDA, LETCA, LOZNA, RUS, SURDUC	1.300	1.300	1.300	50	30	15	600	810	1.500	880	350	1,5	1,9	
		satele aparținând comunelor: GÂLGĂU, HIDA, ILEANDA, LETCA, LOZNA, RUS, SURDUC														
10	ȘIMLEU SILVANIEI	comune: BOBOTA, IP, PERICEI, SĂRMĂȘAG, VÂRȘOLT	1.300	1.300	1.300	50	30	15	600	810	1.500	880	350	1,5	1,9	
		satele aparținând comunelor: BOBOTA, IP, PERICEI, SĂRMĂȘAG, VÂRȘOLT														
11	JIBOU	comune: ALMAȘU, BĂBENI, BĂLAN, BENESAT, CREACA, CRISTOLT, CUZĂPLAC, DRAGU, FILDU DE JOS, GÂRBOU, NĂPRADEA, POIANA BLENCHII, SĂLĂȚIG, ȘIMIȘNA, SOMEȘ-ODORHEI, ZALHA	1.000	1.000	1.000	12	8	8	600	660	730	360	360	1,2	1,9	
		satele aparținând comunelor: ALMAȘU, BĂBENI, BĂLAN, BENESAT, CREACA, CRISTOLT, CUZĂPLAC, DRAGU, FILDU DE JOS, GÂRBOU, NĂPRADEA, POIANA BLENCHII, SĂLĂȚIG, ȘIMIȘNA, SOMEȘ-ODORHEI, ZALHA														
12	ȘIMLEU SILVANIEI	comune: BĂNIȘOR, BOGHIȘ, CAMĂR, CARASTELEC, CHIEȘD, CIZER, CRASNA, HALMĂȘD, HOROATU CRASNEI, MARCA, MĂERIȘTE, PLOPIȘ, SĂG, VALCĂU DE JOS	1.000	1.000	1.000	12	8	8	600	660	730	360	360	1,2	1,9	
		satele aparținând comunelor: BĂNIȘOR, BOGHIȘ, CAMĂR, CARASTELEC, CHIEȘD, CIZER, CRASNA, HALMĂȘD, HOROATU CRASNEI, MARCA, MĂERIȘTE, PLOPIȘ, SĂG, VALCĂU DE JOS														

Notă: valorile marcate reprezintă tranzacții, iar cele nemarcate reprezintă oferte neajustate.

INDEX STRĂZI ZALĂU

Note:

1. Localizarea unei proprietati imobiliare in zonele valorice imobiliare (care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală) din centralizator se va face orientativ si functie de pozitionarea acesteia din cadrul indexului de strazi.
2. Pentru proprietatile imobiliare amplasate pe strazile nou infiintate, cele care se vor infiinta sau pentru cele care nu sunt cuprinse in index, incadrarea in zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
1	Piața	1 Decembrie 1918	1
2	Piața	Iuliu Maniu	1
3	Strada	1 Mai	1
4	Strada	9 Mai	1
5	Strada	22 Decembrie 198	1
6	Strada	Ady Endre	1
7	Strada	Alexandru Aciu	2
8	Strada	Aiudului	2
9	Aleea	Alimpu Barbulovici	2
10	Strada	Alexandru Averescu	3
11	Strada	Alexandru cel Bun	2
12	Strada	Alexandru Ioan Cuza	3
13	Strada	Alexandru Lăpușneanu	3
14	Strada	Alexandru Vlahuță	3
15	Strada	Alunului	2
16	Strada	Alexandru Philippide	3
17	Strada	Anton Pann	3
18	Strada	Ana Ipătescu	2
19	Strada	Anatol Baconski	3
20	Strada	Arinei	3
21	Strada	Aradului	2
22	Strada	Argesului	2
23	Strada	Andrei Mureșanu	1
24	Strada	Andrei Saguna	1
25	Strada	Armand Calinescu	3
26	Strada	Armatei	2
27	Strada	Armoniei	1
28	Strada	Arțarului	3
29	Strada	Artur Vâitoianu	3
30	Strada	Avram Iancu	2
31	Aleea	Astrei	1
32	Aleea	Bradului	2
33	Strada	Bacăului	2
34	Strada	Băii	1
35	Strada	Begoniilor	2
36	Strada	Bogdan Petriceicu Hașdeu	2
37	Strada	Brădetului	2
38	Strada	Brândușelor	2
39	Strada	Brașovului	2
40	Strada	Bucureștiului	2
41	Strada	Buday Nagy Antal	2
42	Strada	Bujorilor	3
43	Strada	Bujorilor	2
44	Strada	Camil Baltazar	2
45	Strada	Câmpului	3
46	Strada	Călinei	3
47	Strada	Căprioarei	2
48	Strada	Castanilor	3
49	Strada	Constantil Alexandru Rosetti	3
50	Strada	Careiului	2
51	Strada	Carpenului	3
52	Strada	Cascadei	3
53	Strada	Căpitan Maxim D. Constantin	1
54	Strada	Cetății	3
55	Strada	Cetinei	3
56	Strada	Cerbului	2
57	Strada	Cimitirului	3
58	Strada	Ciocârliei	2
59	Strada	Cireșului	3
60	Strada	Cloșca	1
61	Strada	Codrului	3

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
62	Strada	Colinei	3
63	Strada	Coniferelor	3
64	Strada	Constantei	2
65	Strada	Constantin Angelescu	3
66	Strada	Constantin Argetoianu	3
67	Strada	Constantin Brâncoveanu	3
68	Strada	Cocorului	3
69	Strada	Corneliu Coposu	2
70	Strada	Craiovei	2
71	Strada	Crângului	1
72	Strada	Crinului	1
73	Strada	Crișan	1
74	Strada	C. D. Gherea	2
75	Strada	Daliilor	3
76	Strada	Dacia	2
77	Strada	Decebal	3
78	Strada	Deleni	3
79	Strada	Depozitelor	3
80	Aleea	Dealului	3
81	Aleea	Despina Doamna	3
82	Strada	Digului	3
83	Strada	Dimitrie Strudza	3
84	Strada	Dimitrie Cantemir	2
85	Strada	Drumul Sării	3
86	Strada	Dr. Ioan Pușcaș	1
87	Aleea	Domnița Balașa	3
88	Aleea	Domnița Elenca	3
89	Strada	Dudului	3
90	Strada	Dumitru Mărgineanu	3
91	Strada	Dumbrăvița	2
92	Strada	Dunării	2
93	Strada	Dumbrava	2
94	Strada	Episcopiei	3
95	Strada	Eugen Ionescu	3
96	Strada	Elena Pop	3
97	Strada	Emil Cioran	3
98	Strada	Emil Botta	3
99	Strada	Fabricii	3
100	Strada	Făgetului	2
101	Strada	Fagului	3
102	Strada	Frasinului	3
103	Strada	Freziilor	2
104	Strada	Fundătura	3
105	Strada	Galațiului	2
106	Strada	Garofiței	3
107	Strada	Gării	3
108	Strada	Gara Veche	2
109	Strada	George Călinescu	2
110	Strada	General Dragalina	2
111	Strada	George Bacovia	2
112	Strada	George Coșbuc	3
113	Strada	Gheorghe Bujor	2
114	Strada	Gheorghe Pop de Oarța	3
115	Strada	Gheorghe Lazăr	1
116	Strada	Gheorghe Pop de Băsești	3
117	Strada	Gheorghe Șincai	3
118	Strada	Ghiocelor	2
119	Strada	Giurgiului	2
120	Strada	Goronului	3
121	Strada	Gheorghe Doja (Clujului)	2
122	Strada	Hățegului	2
123	Strada	Horea	1
124	Strada	Hunedoarei	2
125	Strada	Ialomitei	3
126	Strada	Iancu de Hunedoara (zona str. Stefan cel Mare)	2
127	Strada	Iașului	2
128	Strada	Iasomieii	3
129	Strada	Industriei	3
130	Strada	Ioan Ardelean	3
131	Strada	Ioan Mango	3
132	Strada	Ion Agârbiceanu	3

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
133	Strada	Ion Caraion	3
134	Strada	Ioan Slavici	1
135	Strada	Ion Barbu	2
136	Strada	Ioan Nichita	2
137	Strada	Ion Creangă	2
138	Strada	Ion Ghica	3
139	Strada	Ion Neculce	3
140	Strada	Iuliu Coroianu	2
141	Strada	Iulian Domșa	3
142	Strada	Iuliu Suci	3
143	Strada	Irișilor	3
144	Strada	Izvorului	3
145	Strada	Jderului	3
146	Strada	Kincs Gyula	3
147	Strada	Kossuth Lajos	1
148	Aleea	Kiss Karoly	2
149	Aleea	Lacului	2
150	Strada	Lascăr Catargiu	3
151	Strada	Lalelor	2
152	Strada	Lazuri	3
153	Strada	Leontin Ghergariu	2
154	Piața	Libertății	2
155	Strada	Livezilor	3
156	Strada	Liviu Rebreanu	1
157	Aleea	Liliacului	2
158	Strada	Lt. Col. T. Moldoveanu	2
159	Strada	Lt. Col. Pretorian	3
160	Strada	Lucian Blaga	2
161	Strada	Luncii	3
162	Strada	Luminisului	3
163	Strada	Lupului	3
164	Strada	Mălinului	2
165	Strada	Măcieșilor	2
166	Strada	Magnoliei	3
167	Strada	Macilor	3
168	Strada	Măgurice	3
169	Strada	Marin Sorescu	3
170	Strada	Matei Basarab	2
171	Strada	Matei Corvin	2
172	Strada	Maxim Gorki	2
173	Strada	Merilor	3
174	Aleea	Margaretelor	2
175	Aleea	Maria Doamna	3
176	Aleea	Marin Preda	2
177	Strada	Meseș	2
178	Strada	Meteorologiei	3
179	Aleea	Mesteacănului	2
180	Strada	Mircea Eliade	2
181	Strada	Mihail Sadoveanu	2
182	Strada	Mihail Kogălniceanu	3
183	Strada	Mircea cel Bătrân	2
184	Strada	Miron Radu Paraschivescu	3
185	Strada	Mioriței	3
186	Strada	Moigradului	3
187	Strada	Molidului	3
188	Strada	Morii	2
189	Strada	Movileștilor	3
190	Strada	Mikos Wesselenyi	3
191	Strada	Mihai Eminescu	2
192	B-dul	Mihai Viteazul	1
193	Aleea	Narciselor	2
194	Aleea	Năzuinței	1
195	Strada	Nichita Stănescu	3
196	Strada	Nicolae Bălcescu	2
197	Strada	Nicolae Iorga	3
198	Strada	Nicolae Labiș	3
199	Strada	Nicolae Titulescu	1
200	Strada	Nuferilor	2
201	Aleea	Nucilor	1
202	Strada	Nouă	1
203	Strada	Oborului	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
204	Strada	Octavian Goga	1
205	Strada	Olarilor	2
206	Strada	Oradei	3
207	Strada	Ogorului	3
208	Strada	Onului	3
209	Strada	Păcii	1
210	Strada	Păstorilor	3
211	Strada	Pădureni	3
212	Strada	Pădurii	3
213	Strada	Pârâului	3
214	Strada	Parcului	1
215	Strada	Părului	3
216	Aleea	Pinului	3
217	Strada	Pescarilor	2
218	Strada	Petre Dulfu	3
219	Strada	Petre Ispirescu	2
220	Strada	Petri Mor	3
221	Strada	Petru Rares	2
222	Strada	Pictor Ioan Sima	2
223	Strada	Pietriș	2
224	Strada	Plevnei	3
225	Strada	Plopului	3
226	Strada	Pomilor	2
227	Strada	Poienitei	3
228	Strada	Ponoarelor	3
229	Strada	Primăverii	3
230	Strada	Prunilor	2
231	Strada	Porolissum	1
232	Strada	Războieni	3
233	Aleea	Ritmului	1
234	Aleea	Rozelor	2
235	Strada	Rândunicii	3
236	Strada	Romană	3
237	Strada	Salamon Jozsef	2
238	Strada	Salciei	3
239	Strada	Salcânilor	2
240	Strada	Sârmaș	3
241	Strada	Sfânta Vineri	2
242	Strada	Simion Oros	1
243	Strada	Stadionului	2
244	Strada	Simion Bărnuțiu	1
245	Strada	Stefan Bathori	3
246	Strada	Șipotului	3
247	Strada	Ștefan cel Mare	2
248	Strada	Ștefan Golescu	3
249	Strada	Ștejarului	3
250	Strada	Stănei	3
251	Strada	Szikszai Lajos	2
252	Aleea	Soarelui	3
253	Strada	Spicului	3
254	Strada	Someșului	3
255	Strada	Slt. Tușer Teodor	2
256	Strada	Teiului	3
257	Strada	Tipografilor	2
258	Strada	Titu Maiorescu	3
259	Aleea	Tineretului	1
260	strada	Tisei	2
261	Aleea	Toamnei	2
262	Aleea	Turturelelor	2
263	Strada	Tudor Vladimirescu	1
264	Strada	Tudor Arghezi	2
265	Strada	Torentului	2
266	Strada	Toporașilor	2
267	Strada	Traian	1
268	Strada	Trandafirilor	2
269	Strada	Traian Moșoiu	3
270	Aleea	Universității	2
271	Strada	Unirii	1
272	Strada	Văii	1
273	Strada	Valea Miții	3
274	Strada	Vânătorilor	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
275	Strada	Vasile Voiculescu	3
276	Strada	Veronica de Sălaj	3
277	Strada	Victor Deleu	2
278	Strada	Voievod Gelu	2
279	Strada	Viilor	3
280	Strada	Viitorului	2
281	Strada	Vișinilor	2
282	Strada	Veveriței	3
283	Strada	Zambilelor	3
284	Strada	Localitatea Stâna	3
285	Strada	Centura	3

RECOMANDĂRI DE ELABORARE A STUDIILOR DE PIAȚĂ PREVĂZUTE LA ART. 111 DIN CODUL FISCAL

Cuprins	Pag.
A. Introducere	1
B. Definiții	1
C. Considerații generale	2
I. Studiile de piață	2
II. Responsabilități	3
III. Surse de informații	3
D. Metodologia de elaborare a studiilor de piață	3
E. Dispoziții finale	4

A. Introducere

- Prezentul document conține recomandări pentru evaluatorii autorizați aplicabile la elaborarea studiilor de piață prevăzute la art. 111 alin. (4) și (5)¹ din Codul Fiscal.
- Studiile de piață pot fi realizate numai de către evaluatori având ca specializare evaluarea proprietății imobiliare (EPI) sau de către un membru corporativ al ANEVAR, caz în care Studiul de piață trebuie întocmit de unul sau mai mulți evaluatori având specializarea evaluarea proprietății imobiliare (EPI).

B. Definiții – valabile numai pentru întocmirea Studiilor de piață prevăzute la art. 111 din Codul fiscal.

Studii de piață	Documentele prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul fiscal care conțin informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent.
Proprietăți comparabile	Bunuri imobile similare, pornind de la criteriile uzuale de comparabilitate aferente tipului și subtipului de proprietate imobiliară (de exemplu – fără a limita la: număr de camere, suprafață, etc.) disponibile în sursele de informații utilizate.

¹ (4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici cu experți evaluatori autorizați în condițiile legii, impozitul se calculează la nivelul valorii stabilite prin studiul de piață.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experți evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

Tipuri și subtipuri de proprietăți imobiliare	Categoriile (subcategoriile, după caz) de bunuri imobile consemnate în termenii de referință ai studiului de piață pentru care evaluatorul autorizat selectează valorile minime conform prezentelor recomandări. De exemplu: apartamente situate în blocuri de locuințe, locuințe individuale și anexele acestora, proprietăți comerciale, administrative, de birouri și asimilate lor, proprietăți industriale și asimilate lor, proprietăți agricole și asimilate lor, terenuri.
Selectarea valorii	Acțiunea realizată de către evaluatorii autorizați de identificare a valorii minime pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară din informațiile colectate de către aceștia.
Stabilirea valorii	Acțiunea realizată de camerele notarilor publici de încadrare a proprietății care face obiectul tranzacției și extragerea valorii aferente din Studiile de piață.
Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal	Tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal.

C. Considerații generale

I. Studiile de piață

1. Studiile de piață cuprind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, pe baza selecției valorilor pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară analizat.
2. Studiile de piață conțin informațiile de piață care sunt disponibile (identificate de evaluatorii autorizați) la data elaborării acestora.
3. Studiile de piață nu conțin valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți conform Standardelor de evaluare a bunurilor.
4. Studiile de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011, deoarece:
 - a. Studiile de piață nu presupun un proces de estimare a valorii, ci o prezentare a informațiilor de piață colectate în conformitate cu tipurile de proprietăți care fac obiectul studiului și care sunt selectate de către evaluatorul autorizat pe baza cerințelor camerelor notarilor publici.
 - b. Studiile de piață nu conțin valori rezultate din aplicarea metodologiilor de evaluare sau ajustări ale informațiilor de piață colectate și nici indexări ale valorilor din studii anterioare.
 - c. Activitatea efectuată de evaluatorul autorizat în scopul elaborării studiului nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi, dar fără a se limita la:
 - i. Detalii rezultate din analiza documentelor;
 - ii. Elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări;
 - iii. Detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții (cum ar fi diferențe între documente și situația de fapt);
 - iv. Situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări;
 - v. Analiza factorilor de mediu.
5. Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentat în studiile de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare.
6. Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice

proprietate imobiliară din aria studiată.

7. Structura studiilor de piață trebuie să respecte prevederile metodologice din prezentul document, iar conținutul capitolelor va fi adaptat fiecărei piețe studiate.

II. Responsabilități

8. Evaluatorii autorizați își asumă responsabilitatea asupra selecției valorilor incluse în studiile de piață.
9. Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare și de piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către evaluator.

III. Surse de informații

10. În elaborarea studiilor de piață pot fi folosite orice surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate în anul anterior, de exemplu: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate înregistrate în evidențele unității administrativ teritoriale și la ANCPI/OCPI în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață, informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc. Dacă nu există informații din sursele anterioare, se pot utiliza și oferte verificate și neajustate. Sursele vor fi precizate în studiile de piață.
11. Informațiile de piață vor fi utilizate/preluate ca atare și se va selecta o valoare minimă pentru un anumit tip/ subtip de bun imobil, pe un anumit segment de piață.
12. Pentru tipurile/subtipurile de proprietăți imobiliare pentru care nu există nicio informație privind valorile minime consemnate în anul precedent, nu se va selecta o valoare minimă. Neselectarea unei valori minime pentru un anumit tip/subtip de proprietate imobiliară trebuie argumentată.

D. Metodologia de elaborare a studiilor de piață

13. Studiile de piață vor conține următoarele capitole principale:
 - a. Termenii de referință
 - b. Zonarea localității
 - c. Prezentarea datelor
 - d. Analiza datelor
 - e. Selectarea valorilor minime
 - f. Anexe
14. **Termenii de referință** cuprind cel puțin următoarele informații:
 - a. Obiectul studiului. Structurarea proprietăților.
 - b. Scopul studiului, conform art. 111 din Codul fiscal
 - c. Tipul valorii - Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal - este un tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 din Codul Fiscal.
 - d. Data de referință a valorilor selectate
 - e. Moneda de referință
 - f. Data realizării
 - g. Sursele de informații
 - h. Camerele notarilor publici
 - i. Utilizatorii desemnați

j. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

k. Ipoteze limitative

l. Declarația de conformitate a studiului cu prezentele recomandări, care conține și semnătura evaluatorului autorizat sau a evaluatorilor autorizați.

15. Termenii de referință pot fi completați conform cerințelor camerelor notarilor publici, având în vedere și prezentele recomandări.
16. Studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său. Utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.
17. **Zonarea localității** se va realiza pe baza informațiilor publice valabile la data elaborării studiului.
18. **Prezentarea datelor** include modalitatea de structurare a proprietăților imobiliare supuse studiului, sursele de informații și informațiile colectate.
19. Structurarea proprietăților se realizează tabelar, conform termenilor de referință ai studiului de piață conveniți cu camerele notarilor publici.
20. Această structurare va ține seama de specificul pieței imobiliare locale.
21. Datele de piață utilizate vor fi prezentate prin descrierea sursei de informații, modalitatea de verificare a acestora și modul în care au fost sistematizate pentru a fi utilizate la elaborarea studiului.
22. **Analiza datelor** include prezentarea raționamentului utilizat de evaluator în selectarea valorilor minime, ținând seama de structura și informațiile cuprinse în capitolul Prezentarea datelor.
23. Nu pot fi folosite ca sursă de informații concluzii din și/sau studii de piață întocmite de terți fără o documentare, cunoaștere și verificare a bazelor de date pe care s-au fundamentat aceste studii.
24. Evaluatorul va prezenta distinct acele tipuri sau subtipuri de proprietăți pentru care nu a identificat informații de piață, adică pentru acelea pentru care nu a selectat o valoare minimă.
25. Nu este o încălcare a prezentelor recomandări, neprezentarea unor valori minime pentru tipuri/subtipuri de proprietăți, dacă acest lucru este argumentat prin lipsa de informații în perioada analizată.
26. **Anexele** conțin formatul tabelar convenit cu camerele notarilor publici, pe suport de hârtie și/sau digital, care să le permită acestora utilizarea facilă a informațiilor conținute în studiul de piață.

E. Dispoziții finale

27. Aceste recomandări nu se aplică pentru niciun alt studiu de piață în afara celor prevăzute la art. 111 din Codul fiscal, în vigoare la data aprobării prezentelor recomandări.
28. Cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiile de piață elaborate având în vedere prezentele recomandări nu pot fi utilizate ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță.
29. Actualizarea și/sau completarea Studiilor cerute de camerele notarilor publici vor avea în vedere prezentele recomandări.
30. Studiul de piață se transmite de către evaluator camerelor notarilor publici.